



Høgskolen i Telemark

## EKSAMEN

### I

**6037 – Oppgjør og regnskap for eiendomshandel (7,5 stp)**

**5256 – Oppgjør og regnskap for eiendomshandel (10 stp)**

**5256EVU- Oppgjør og regnskap for eiendomshandel (10 stp)**

**Mandag 02.05.2011**

**Tid:** 9-14 (5 timer)

**Målform:** Bokmål

**Sidetal:** 5 (inkl. forside)

**Hjelpemiddel:** Norges lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter. Lov og rett for næringslivet Langfeldt-lovsamlinga. Norges eiendomsmeglerforbunds håndbok. Ethiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Kopi av vedtak om særavgifter til statskassen for budsjet-terminen 2011 (dokumentavgiftsvedtaket).  
Kalkulator fås utdelt til eksamen.

**Merknader:** Alle utregninger forbundet med oppgaven må fremkomme av kandidatens besvarelse.  
Av praktiske hensyn skal det i oppgaveløsningen ikke tas hensyn til timeregistrering.

**6037 (7,5 stp) skal besvare deloppgave I og II, 5256 og 5256 EVU (10stp) skal besvare deloppgavene I, II og alle spørsmålene i deloppgave III.**

Eksamensresultatet blir offentliggjort på Studentweb.



Forestå oppgjørene og nødvendige bokføringer.

Meglerforetaket har nødvendige fullmakter fra selger/kjøper for å overføre provisjon og utlegg til meglers driftskonto i sluttoppgjøret. Foretaket utsteder faktura på provisjon straks kjøpekontrakt er undertegnet, og faktura for utlegg når disse overføres meglers driftskonto.

Kjøper betaler omkostninger til dokumentavgift, tinglysningsgebyr skjøte, tinglysningsgebyr for overdragelser av andeler, tinglysningsgebyr for pantedokument i forbindelse med kjøpers finansiering og evt attestgebyr, samt evt eierskiftegebyr til forretningsfører for selveierleiligheter.

Følgende gebyrer skal legges til grunn i oppgavene:

Grunnboksutskrifter	Kr 172,- pr stk
Grunnboken: Skjøte, hjemmelserklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse mv.	Kr 1.548,-
Grunnboken: Pantedokument, panteutvidelse og forhøyelse	Kr 1.935,-
Borettsregisteret: Tinglysningsgebyr	Kr 430,-

## Deloppgave I

- 3.2 Meglerforetaket får i oppdrag å selge fritidseiendommen "Havblikk" for Mats Sjøen. Det avtales fastprovisjon på kr 60.000,- inkl mva. Selger skal i tillegg til vederlaget betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Det bestilles grunnboksutskrift og takst.
- 6.2. Megler mottar grunnboksutskrift for Havblikk sammen med faktura. Det fremkommer av grunnboksutskriften at eiendommen ligger på festet tomt og grunneier tilskrives. Samtidig mottas taksten over eiendommen fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura stor kr 3.000,- + mva. Havblikk er taksert til kr 3.900.000,- og annonse bestilles i avisen.
- 10.2 Megler får opplysninger fra Kommunen om at de kommunale avgiftene på eiendommen er kr 9.000,- pr år og perioden 01.01 – 30.06 forfaller den 01.03 mens perioden 01.07 – 31.12 forfaller den 01.10. Kommunen opplyser at selger er ajour og til og med allerede har betalt for første termin i år.
- Megler får brev fra grunneier som forteller at festeavgiften er kr 4.500,- pr år og betales etterskuddsvis den 31.12 hvert år. Avgiften er ajour.
- 12.2 Faktura for annonse i Avisen stor kr 7.500,- + mva mottas
- 20.2 Faktura til Statens Kartverk, takstmann og Avisen betales.
- 3.3 Det har vært flere visninger på Havblikk uten at det oppnådd en pris som selger er fornøyd med. Etter nok en budrunde er høyeste bud kr 3.600.000,- og selger er villig til



å akseptere dette dersom megler reduserer sin provisjon til kr 50.000,- inkl mva.

Meglerforetaket godtar dette og budet fra Maren Tjern på kr 3.600.000,- aksepteres.

- 15.3 Kontraktsmøte avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Partene er blitt enige om overtagelse den 01.05 og at megler skal avregne kommunale avgifter og festeavgift mellom partene i forbindelse med oppgjøret.
- 20.3 Tinglyst sikring mottas fra Statens Kartverk sammen med faktura.
- 27.3 Betal skyldig beløp til Statens Kartverk
- 20.4 Megler mottar originalt pantedokument pålydende kr 4.000.000,- fra Landsbanken som skal lånefinansiere Marens kjøp av Havblikk. Banken ber om at megler oversender inneståelseserklæring. De vil da overføre kjøpesum og omk innen overtagelsen. Inneståelseserklæring sendes samme dag.
- 30.4 Det mottas fullt oppgjør vedr Havblikk fra Banken.
- 2.5 Megler får overtagelsesprotokollen vedr Havblikk. Det skal holdes tilbake kr 50.000,- pga feil og mangler som ble oppdaget under overtagelsen. Dokumenter sendes for tinglysing.
- 7.5 Tinglyste dokumenter mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Tinglyst lån til Bybanken innfris med kr 1.970.000,- og sluttoppgjør foretas.
- 15.5 Skyldig beløp betales til Statens Kartverk
- 22.5 Bybanken har slettet sitt tinglyst pant i Havblikk og det bestilles ny grunnboksutskrift.
- 29.5 Mats og Maren har blitt enig om at Maren skal kompenseres kr 20.000,- for feil og mangler ved Havblikk og at resten av det tilbakeholdte beløpet skal utbetales Mats.
- 1.6 Grunnboksutskrift mottas sammen med faktura og sendes Landsbanken sammen med pantedokumentet.
- 6.6 Betal skyldig beløp til Statens Kartverk.

## **Deloppgave II**

- 2.9 Meglerforetaket får i oppdrag å selge leiligheten til Petter Norhaug. Leiligheten er en borettslagsleilighet i Barneskirennveien 1. Det avtales provisjon på 2,5% inkl mva av oppnådd kjøpesum og andel fellesgjeld. Selger skal i tillegg til vederlaget betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Det bestilles grunnboksutskrifter og takst.



- 6.9 Megler mottar taksten for leiligheten fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura stor kr 2.500,- inkl mva. Leiligheten er taksert til kr 900.000,-
- 7.9. Megler mottar grunnboksutskriftene sammen med faktura. Det fremkommer av grunnboksutskriften at det er tinglyst pant til Bybanken, Landsbanken og Foretningsbanken i andelen. Pålydende på de tinglyste heftelsene overstiger forventet salgssum og megler må tilskrive alle kreditorene for å høre om de godtar et frivillig salg av andelen før den kan legges ut for salg.
- 8.9 Megler mottar informasjon om leiligheten fra forretningsfører. Leiligheten har en andel fellesgjeld på kr 1.100.000,- og fellesutgiftene er kr 4.200,- i mnd og forfaller den 1. hver mnd. Felleskostandene er ajour pr juli i år. Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget, men ny eier må godkjennes av styret. Regnskaper og vedtekter vedlegges. Eierskiftegebyr til borettslaget er kr 3.440,- og må betales i oppgjøret.
- 15.9 Skyldig beløp til Statens Kartverk og takstmann betales.
- 20.9 Alle kreditorene har samtykket til frivillig salg av leiligheten under forutsetning av at oppgjøret gjennomføres i ht prioritetsrekkefølge. Annonse bestilles i Lokalavisen.
- 27.9 Faktura for annonse i Avisen stor kr 3.500,- + mva mottas
- 3.10 Etter budrunde aksepterer Petter bud fra Markus Helle på kr 910.000,- + overtagelse av andel fellesgjeld. Overtagelse avtales til 2.11. Kontraktsmøte gjennomføres og alle nødvendige papirer signeres. Det er forbehold i kontrakten om at kjøper godkjennes som andelseier og at kontrakten bortfaller hvis kjøper ikke blir godkjent. Det avtales at megler skal avregne felleskostnader mellom partene i forbindelse med oppgjøret. Markus skal ikke ta opp lån i forbindelse med kjøpet.
- 10.10 Tinglyst sikring mottas fra Statens Kartverk sammen med faktura.
- 17.10 Betal skyldig beløp til Statens Kartverk.
- 1.11 Meglerforetaket mottar fullt oppgjør inkl omkostninger Markus Helle.
- 1.11 Megler får en telefon fra forretningsfører for borettslaget som forteller at Markus ikke er godkjent som andelseier. Det viser seg at han har bodd i borettslaget tidligere, men ble kastet ut. Forretningsfører sender megler en e-post som bekrefter dette.
- Megler informerer partene om avgjørelsen til borettslaget og i ht avtale i kontrakt, kanselleres inngått avtale mellom Petter og Markus.
- 2.11 Mottatt beløp tilbakebetales kjøper.
- 2.11 Megler ringer de tidligere budgiverne på leiligheten for å fortelle at handelen ikke ble gjennomført og høre om de fortsatt er interessert. Marit Borgen er fortsatt interessert, men vil se på leiligheten en gang til først og det avtales visning samme kveld.



- 3.11 Marit legger inn bud på kr 890.000,- som aksepteres av Petter.
- 4.11 Skyldig beløp til Avisen betales.

### **Deloppgave III. Teorispørsmål og praktisk oppgave**

**Disse spørsmål besvares kun av 5256 og 5256 EVU.**

1. Hva er en overtagelsesprotokoll og hvilken betydning har den i forhold til oppgjørsarbeidet?
2. Hvorfor tinglyser en eiendomsmegler en sikringsobligasjon på grunnboken for den eiendommen som eiendomsmegleren skal selge, hvilke deler består sikringsobligasjonen av og hvilken risiko dekker ikke en slik obligasjon?
3. I forbindelse med et skillsmisseoppgjør mellom Kari og Peder Ås, er ektefellene enige om at Kari Ås skal overta parets felles enebolig for kr. 2.000.000,-. Hjemmelen til eiendommen står på Peder Ås. I forbindelse med overtagelsen opptar Kari Ås et lån som skal sikres med pant i eiendommen. Eiendommen er før overtagelsen fri for heftelser.

Sett opp en spesifisert oppstilling over kjøpsomkostningene basert på de gitt opplysninger.

Vil det bli noen endringer i kjøpsomkostningene hvis Kari Ås hadde vært hjemmelshaver?





